**INFORMACE K OBJEKTU ,,RUDÝ DŮM“**

**I. Historie vlastnických vztahů**

Na pozemku p.č.st. 7, stavební objekt čp. 37 v ulici Sukova byl v roce 1911 postaven dělnický dům, který nesl název „Volkshalle“. Obsahoval taneční a tělocvičný sál s galeriemi a jeviště, a byl přistavěn k původnímu hostinci. V roce 1976 byl celý objekt přebudován, místo hostince byla vystavěna restaurace včetně dalších přístavků, lidově se mu říkalo „Rudý dům“ a tento název nese dodnes.

**Dle návrhu města Jílové ze dne 14.2.1992 byl proveden převod vlastnictví dle § 1 zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, ve prospěch města Jílové**. Následně v lednu 1993 byl na základě rozsudku Okresního soudu v Děčíně proveden převod vlastnického práva v rozsahu ¾ z celku ve prospěch oprávněné – paní Věry Kubičkové, která uplatnila svůj restituční nárok ve smyslu zák. č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích. Ta v únoru 1993 převedla svá vlastnická práva darem na pana Milana Kubičku – svého syna.

**Město po neúspěšných jednáních s většinovým vlastníkem, panem Milanem Kubičkou podalo dne 15.2.2016 k Okresnímu soudu v Děčíně žalobu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví přikázáním věci.** Tento spor dne 9.8.2019 rozhodl Okresní soud v Děčíně rozsudkem čj. 8 C 34/2016 takto:

„I. **Podílové spoluvlastnictví** účastníků k pozemku p.č. St. 7 o výměře 1.379 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Martiněves, č.p. 37, obč. vyb. stojící na pozemku p.č. St. 7, vše v katastrálním území Martiněves u Děčína, obec Jílové, okres Děčín, to vše zapsáno na LV č. 93 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, **se zrušuje.**

II. Uvedené nemovitosti se přikazují **do výlučného vlastnictví žalovaného**, který **je povinen zaplatit** žalobci vypořádací podíl **975.000 Kč** do šesti měsíců od právní moci tohoto rozsudku.“

**Katastrální úřad v Děčíně však tento pravomocný rozsudek soudu nerespektoval a vklad podle rozsudku neprovedl**. Jako důvod zamítnutí vkladu katastrální úřad uvedl, že navrhovaný vklad nesplňuje ustanovení § 17 odst. 4 písm. b) zák. č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, tzn., že navrhovaný vklad nenavazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí, neboť pan Milan Kubička 1 měsíc před vyhlášením rozsudku převedl svůj podíl darovací smlouvou z 10.7.2019 na svého syna, pana Filipa Kubičku. Vzhledem k tomu, že katastr nevyrozuměl o této změně vlastnictví na zákl. darovací smlouvy město Jílové (menšinového spoluvlastníka), město se o převodu ¾ podílu dozvědělo až po vyhlášení rozsudku soudu. Město Jílové se pokoušelo toto rozhodnutí katastrálního úřadu zvrátit správní žalobou u Krajského soudu v Ústí nad Labem, avšak neúspěšně.

**Pan Milan Kubička městu vypořádací podíl 975.000 Kč nikdy nezaplatil a v září 2021 zemřel.**

**II. Užívání objektu po roce 2004**

Nemovitost dlouhodobě užíval nájemce, pan Martin Šmalcl, jednatel společnosti Sdružení RIO s.r.o., a to na základě nájemní smlouvy z roku 2004, uzavřené bez souhlasu města s předcházejícím většinovým podílovým vlastníkem, panem Milanem Kubičkou. **Nájemce provozoval v prostorách budovy nelegální „ubytovnu“ pro lidi bez domova, v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, přesto s možností čerpání státního příspěvku na bydlení.**

V okolí objektu se zvyšovala koncentrace nepřizpůsobivých obyvatel a narůstala kriminalita v dané oblasti.

V březnu 2018 bylo na návrh města Jílové (zpracoval Mgr. Buchta) vydáno Magistrátem města Děčín opatření obecné povahy, jímž byl „Rudý dům“ vyhlášen jako oblast se zvýšeným výskytem sociálně nežádoucích jevů, což mimo jiné znamenalo, že nově přistěhovaní do uvedené nelegální ubytovny již neměli nárok na příspěvek na bydlení.

**V prosinci 2021 se po letech podávání podnětů a po mnoha uskutečněných místních šetřeních, městu Jílové konečně podařilo dosáhnout toho, že Stavební úřad Děčín vydal rozhodnutí o ukončení nepovoleného užívání stavby.**

V průběhu let 2015-2021 město Jílové opakovaně upozorňovalo všechny dotčené státní orgány, že uvedený objekt je užíván v rozporu s platnou legislativou. Vyzývány k řešení problematické situace byly mnohokrát např. živnostenský úřad, stavební úřady, KHS, HZS (oddělení prevence), OSPOD apod.

Žádný z uvedených orgánů, ani jiných dotčených subjektů, které by mohly řešit situaci po linii „státní správy“ však situaci neřešil. Proč nebyla z jejich strany vůle využít nástroje, které jim legislativa skýtá, není dodnes jasné.

**III. Odkoupení objektu**

**Dne 23.5.2022 město Jílové obdrželo návrh pana Filipa Kubičky, čj. JIL/3770/2022, kterým nabídl městu Jílové odkoupení svého podílu nemovitosti za 7.000.000 Kč.** Tuto nabídku město akceptovalo (usnesení ZMJ č. 504/2022/Z ze dne 7.6.2022 – schválení záměru koupě, + usnesení č. 528/2022/Z ze dne 6.9.2022 - schválení koupě, kupní ceny, kupní smlouvy). Dle znaleckého posudku č. 1391-101/2022, který vypracoval dne 4.6.2022 soudní znalec, Ing. Zdeněk Ješeta, byla cena nabídnutého podílu ¾ odpovídající.

V nabídce pan Filip Kubička uved, že nájemní vztah se společností RIO s. r. o bude ukončen ke dni 30.6.2022 a nájemce veškeré pronajímané prostory opustí. To byla ostatně základní podmínka města, než se případnou koupí objektu začalo aktivně zabývat. Termín však nebyl dodržen. Pan Filip Kubička vyřešil spory o vyklizení s nájemcem ke dni 3.10.2022, kdy byl objekt předán městu prázdný, dostatečně vyklizený.

Po převzetí nemovitostí a zápisu změny vlastnictví do KN (26.10.2022) město Jílové objekt zabezpečilo proti vniknutí, označilo cedulemi se zákazem vstupu apod. Pravidelně se provádí kontrolní činnosti objektu, přesto stále dochází k protizákonnému vniknutí do objektu.

Zejména kvůli odpovědnosti města, jako nového vlastníka, a souvisejícímu rozsahu zabezpečení, které krátkodobě představuje desítky tisíc Kč, dlouhodobě však znamená vynakládání statisíců z městského rozpočtu, je nezbytné co nejdříve rozhodnout o co nejrychlejší demolici budovy, popř. o jejím dočasném/trvalém zachování.

**IV. Veřejné projednání budoucího záměru**

**Dne 20.12.2022 se uskutečnilo veřejné projednání budoucího záměru s budovou „Rudý dům“ na sále Jílovského zámku.** Veřejného projednání se zúčastnilo 26 občanů z toho 7 zaměstnanců a zastupitelů obce. Starostka města Ing. Kateřina Sýkorová nejprve veřejnost seznámila s historií užívání a vlastnictví tohoto objektu. Pan Ing. Jiří Kulhánek představil občanům svou studii, která se zabývala současným stavem objektu a možnostmi případné rekonstrukce stavby včetně možného užívání dle současných norem. Ve svém oboru má široké spektrum zkušeností s budováním i rekonstruováním budov. Dle velice hrubého odhadu by případná rekonstrukce přišla na bezmála 120 mil. Pan inženýr Kulhánek i přes své vzpomínky na bývalý kulturní dům nedoporučuje rekonstrukci, i vzhledem k finanční náročnosti dalšího užívání stavby (cca 250.000 - 300.000,- provozní náklady měsíčně) a její možné využitelnosti z hlediska prostorových dispozic. Dále starostka informovala občany o složení rozpočtu města a finančních možnostech v následujících letech, z nichž jasně vyplývá, že nebude v silách města financovat rekonstrukci objektu minimálně v řádu desítek let a není předpoklad vyhlášení dotačního titulu, který by investice tohoto charakteru v dohledné době podporoval.

Z důvodu zajištění bezpečnosti v dané lokalitě i z pohledu neudržitelnosti chátrající budovy a její nereálné rekonstrukce bude navržena demolice objektu zastupitelstvu města Jílové. Starostka navrhuje zažádat o dotační titul – Revitalizace nehospodářškých brownfieldů. Ze získané dotace by mohly být pokryty z velké části prostředky vynaložené na koupi objektu a pozemků, demolici, ale i na samotnou revitalizaci prostoru po demolici.

V diskusi většina občanů souhlasila s názorem, že jediným východiskem v dané situaci je demolice zchátralé budovy. Pan PhDr. Petr Mandažiev podal návrh, že zajistí do jednání zastupitelstva města předložení alternativního architektonického řešení stávající budovy zpracované dalšími odborníky, kteří by ještě mohli přinést další názor na věc.

Je nutné přiznat, že „Rudý dům“ byl po dlouhá léta vleklým problémem našeho města. Koupě této nemovitosti a zamezení přílivu nepřizpůsobivých občanů vede již nyní ke klidnějšímu a spokojenějšímu soužití obyvatel města, zejména v této lokalitě. **Přejeme si, aby se dále podařilo i citlivě rozhodnout o dalším osudu zchátralého objektu a najít co nejsmysluplnější řešení, které bude v možnostech rozpočtu města Jílové a nebude tedy důvodem pro omezení, resp. zastavení investic do jiných oblastí zájmu občanů, popř. do již „nastartovaných“ záměrů a projektů.**

Ing. Kateřina Sýkorová – starostka

Mgr. Lucie Hloušková – místostarostka

Ing. Radka Tomanová – tajemnice